aelmans

Ruimtelijke onderbouwing

- omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan -

Bongerd ong. te Spaubeek

Gemeente Beek

Ruimtelijke onderbouwing

Bongerd ong. te Spaubeek

Gemeente Beek

IDN-nummer:	NL.IMRO.0888.PBBONGERD5-VA01
Rapportnummer:	M199264.007/PSO
Opdrachtgever:	Stevacon Bouw B.V
Opsteller:	mr. P.H.J. Soogelee
Status:	vastgesteld
Datum:	7 november 2022

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Vestigingen te Voerendaal, Baexem en Vught

Kerkstraat 4, Ubachsberg
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55

info@aelmans.com
www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW NL8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44

Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV van toepassing die u vindt op www.aelmans.com

Inhoud

1 Inleiding 5

2 Projectgebied en beoogde ontwikkeling 7

2.1 Ligging projectgebied 7

2.2 Beoogde ontwikkeling 9

2.3 Ruimtelijke effecten 11

3 Planologisch-juridisch kader 13

3.1 Bestemmingsplan 'Kern Spaubeek, herziening 2013' 13

4 Beleid 15

4.1 Rijksbeleid 15

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie 15

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) 16

4.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) 16

4.1.4 Conclusie Rijksbeleid 16

4.2 Provinciaal beleid 17

4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 17

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014 18

4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking 18

4.2.4 Provinciaal woonbeleid 19

4.2.5 Conclusie provinciaal beleid 20

4.3 Regionaal beleid 20

4.3.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg 20

4.4 Gemeentelijk beleid 21

4.4.1 Strategische toekomstvisie 'Ondernemend Beek: veelzijdig en vitaal in Zuid-Limburg' 21

4.4.2 Structuurvisie Beek 2012-2022 'Ruimte voor veelzijdigheid en vitaliteit' 21

4.4.3 Woonvisie Beek 2019-2035: 'Samen bouwen veur Baek' 22

4.4.4 Conclusie gemeentelijk beleid 22

5 Milieutechnische aspecten 23

5.1 Bodem 23

5.2 Geluid 24

5.3 Milieuzonering 25

5.4 Luchtkwaliteit 25

5.4.1 Algemeen 25

5.4.2 Het besluit NIBM ... 26
5.4.3 Besluit gevoelige bestemmingen ... 26
5.4.4 Conclusie ... 26
5.5 Externe veiligheid ... 27
5.5.1 Beleid ... 27
5.5.2 Groepsrisico ... 27
5.5.3 Plaatsgebonden risico ... 28
5.5.4 Risicovolle bronnen ... 28
5.5.5 Resultaten en conclusies externe veiligheid ... 29

6 Overige ruimtelijke aspecten ... 31
6.1 Archeologie ... 31
6.1.1 Algemeen ... 31
6.1.2 Archeologische verwachtingswaarden ... 31
6.1.3 Conclusie archeologie ... 32
6.2 Kabels en leidingen ... 32
6.3 Verkeer en parkeren ... 32
6.3.1 Ontsluiting ... 32
6.3.2 Verkeersgeneratie ... 32
6.3.3 Parkeren ... 32
6.4 Waterhuishouding ... 33
6.4.1 Nationaal Waterplan 2016-2021 ... 33
6.4.2 Provinciaal beleid ... 33
6.4.3 Afvalwater en hemelwater ... 33
6.4.4 Conclusie ... 35
6.5 Natuurbescherming ... 35
6.5.1 Natura2000 ... 35
6.5.2 Flora en fauna ... 36
6.6 Duurzaamheid ... 37

7 Uitvoerbaarheid ... 39
7.1 Grondexploitatie ... 39
7.1.1 Algemeen ... 39
7.1.2 Exploitatieplan ... 39
7.2 Planschade ... 40

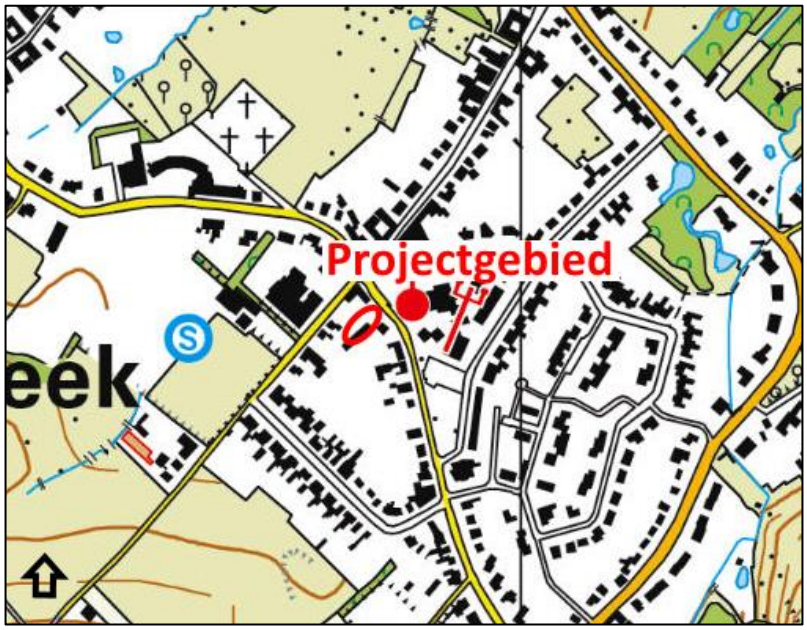
8 Afweging van belangen en conclusie ... 41

9 Bijlagen ... 43

1 Inleiding

Stevacon Bouw BV (hierna: de initiatiefnemer) heeft op de locatie Bongerd ongenummerd te Spaubeek een herontwikkelingslocatie in eigendom. Het perceel is kadastraal bekend gemeente Spaubeek, sectie C nummer 169. De locatie heeft de bestemming 'Wonen', maar op basis van de planregels mag het aantal woningen niet worden vergroot. Vandaar dat aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Beek is verzocht om principemedewerking voor het realiseren van een bouwplan bestaande uit een twee-onder-een-kapwoning. Daaropvolgend heeft initiatiefnemer een koper voor de locatie gevonden die ter plekke één vrijstaande levensloopbestendige woning wenst te realiseren. Dit bouwplan gaat gepaard met een kleinere bouwmassa zodat in ruimtelijke opzicht sprake is van een betere invulling. Dit aangepaste bouwplan is vervolgens voorgelegd aan de gemeente Beek.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Beek heeft op 25 augustus 2021 een positief standpunt ingenomen ten aanzien van het aangepaste bouwplan om op onderhavige locatie één vrijstaande woning te realiseren. Het principestandpunt is bijgevoegd in **bijlage 1.**



Uitsnede topografische kaart met aanduiding projectgebied

Omdat het geldende bestemmingsplan het uitbreiden van het bestaand aantal woningen niet direct toelaat, dient een omgevingsvergunning voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' te worden aangevraagd.

Afwijken van een bestemmingsplan is alleen toegestaan, indien deze afwijking in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. Dit dient te worden aangetoond door een ruimtelijke onderbouwing.

Voorliggend document betreft de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de beoogde afwijking van het geldende bestemmingsplan.

2 Projectgebied en beoogde ontwikkeling

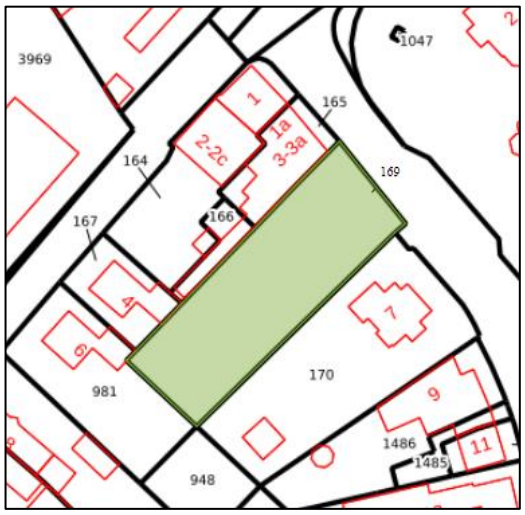
In dit hoofdstuk worden het projectgebied, de huidige situatie en het project beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de ruimtelijke effecten van het project.

2.1 Ligging projectgebied

Onderhavig projectgebied is gelegen in het centrum van Spaubeek, aan de weg Bongerd. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Spaubeek, sectie C nummer 169.

Luchtfoto met aanduiding projectgebied

Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Spaubeek, sectie C nummer 169.



Kadastrale kaart met aanduiding projectgebied

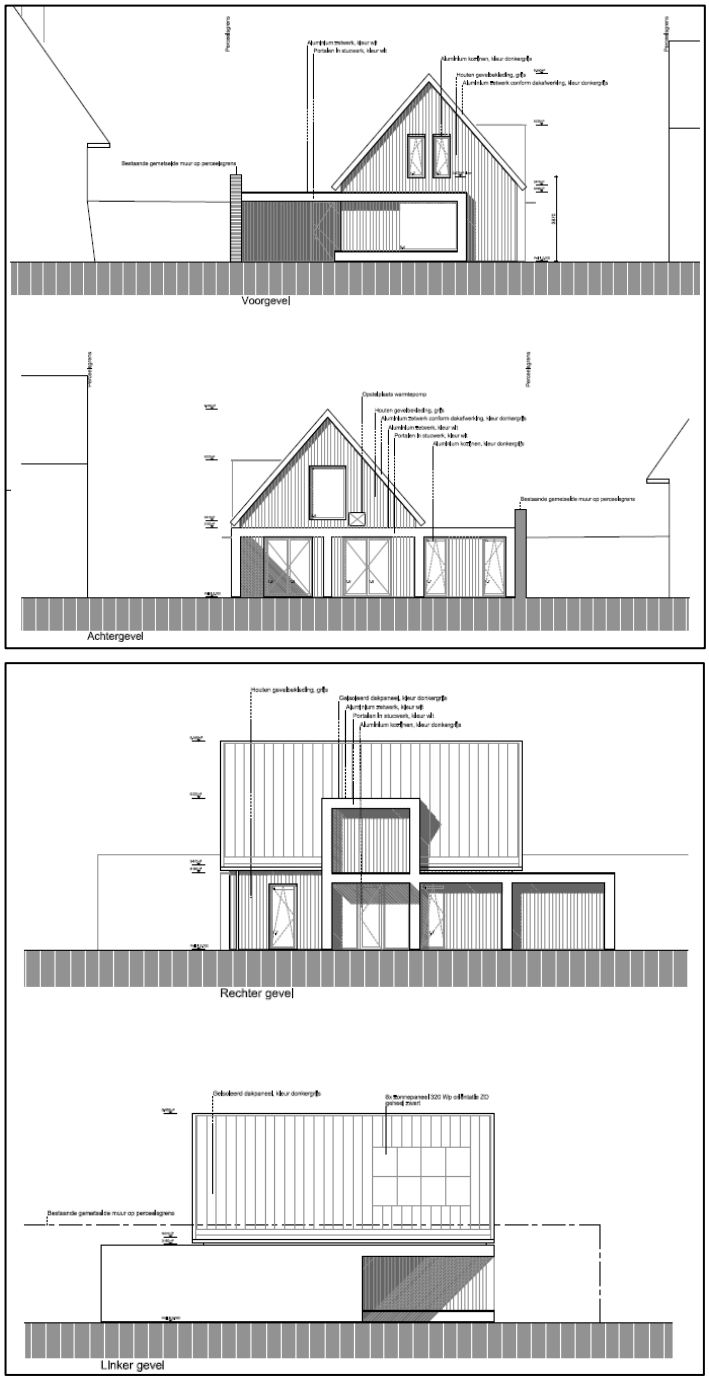
Spaubeek wordt aan de noordzijde begrensd door Geleen, aan de oostzijde door het Heuvelland, aan de zuidzijde door Schimmert en aan de westzijde door de gemeente Stein. De nabije omgeving van onderhavig projectgebied wordt gekenmerkt door vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen.

De bestaande situatie wordt weergegeven aan de hand van navolgende foto's.

Foto's bestaande situatie

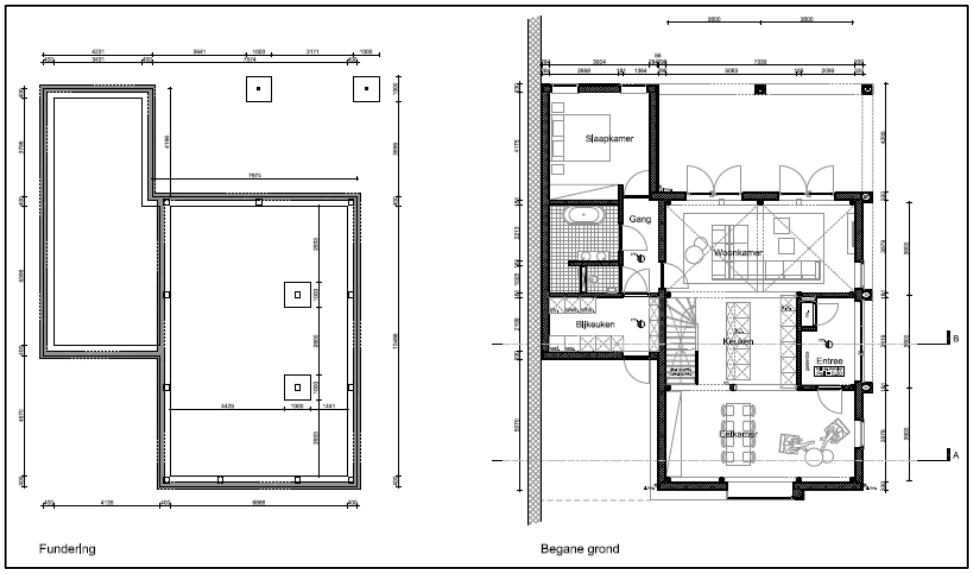
2.2 Beoogde ontwikkeling

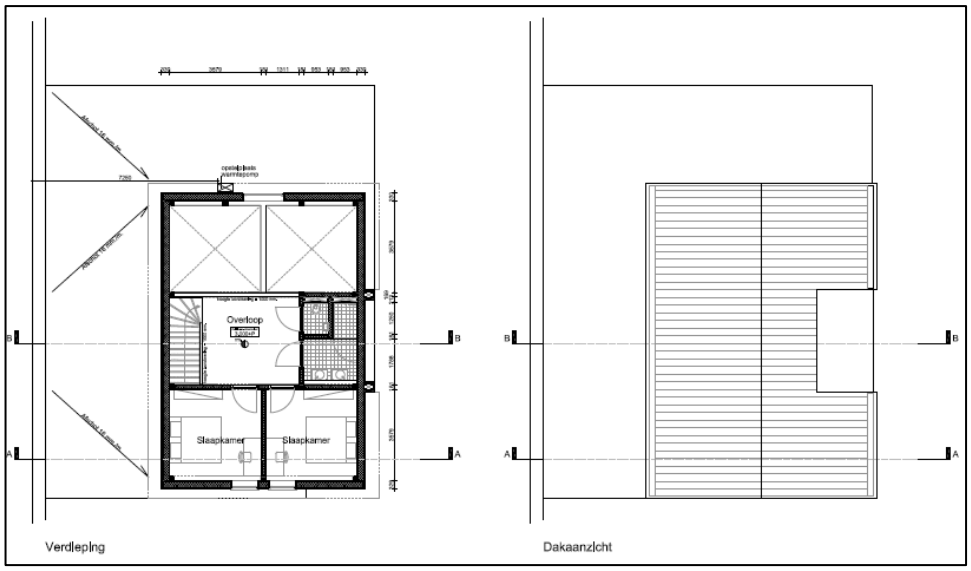
Het voornemen is om op het perceel, kadastraal bekend als Gemeente Spaubeek – sectie C – nummer 169, één grondgebonden levensloopbestendige woning te realiseren. Dit perceel heeft een oppervlak van 1.090 m^2 en betreft een open plek in de kern Spaubeek. In onderstaande figuren wordt de situering en de uitstraling van de beoogde levensloopbestendige woning inzichtelijk gemaakt.



Visualisatie uitstraling beoogde nieuwe woning

Bovendien wordt in onderstaande figuren de indeling van de beoogde nieuwe woning inzichtelijk gemaakt.





Beoogde indeling nieuwe woning

Momenteel geldt ter plekke van onderhavig projectgebied het onherroepelijke bestemmingsplan ‘Kern Spaubeek, herziening 2013’. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 24 oktober 2013 door de gemeenteraad van Beek. Aan onderhavige locatie is de bestemming ‘Wonen’ toegekend met bijbehorend bouwvlak. Daarnaast is ter plekke van onderhavig projectgebied de maatvoeringsaanduiding ‘maximum aantal bouwlagen: 2’ van toepassing.

Op basis van artikel 14.1 van de planregels heeft als uitgangspunt te gelden dat de voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen. Hierbij is echter van belang dat aanvullend is bepaald dat het aantal woningen niet mag worden uitgebreid. Aangezien onderhavig voornemen ziet op het realiseren van één levensloopbestendige woning, wordt het aantal woningen wel degelijk uitgebreid.

Met inachtneming van het voorgaande is het in planologisch-juridisch opzicht niet mogelijk om een nieuwe woning op te richten ter plaatse van onderhavig projectgebied omdat daarmee het aantal woningen wordt uitgebreid.

2.3 Ruimtelijke effecten

Ieder ruimtelijk plan dat het mogelijk maakt om nieuwe bebouwing op te richten, gaat gepaard met het optreden van ruimtelijk-visuele effecten. De aanvaardbaarheid van deze effecten dient te worden beschouwd.

Bij voorliggend plan wordt een levensloopbestendige woning mogelijk gemaakt in de kern Spaubeek. Onderhavig perceel vormt momenteel een open plek tussen de bestaande ruimtelijke bebouwingsstructuur binnen het bebouwd gebied. Met de invulling van een open plek door middel van een vrijstaande woning wordt deze plek ingevuld met een woning passend in de ruimtelijke structuur ter plaatse. De beoogde vrijstaande woning sluit daarbij aan bij de reeds bestaande vrijstaande woningen op de belendende percelen. Daar komt bij dat de beoogde woning levensloopbestendig wordt ingericht, hetgeen tegemoet komt aan de woonbehoefte en tegelijkertijd een kwalitatieve bijdrage levert aan de woningvoorraad in Spaubeek. Daarnaast kan worden gewezen op het feit dat de beoogde woning een moderne, energiezuinige woning betreft waardoor de woonvoorraad in kwalitatief opzicht wordt versterkt.

Tot slot kan worden gewezen op het feit dat op onderhavig perceel enigszins vervallen bebouwing aanwezig is. Daarmee heeft onderhavige locatie momenteel een rommelige uitstraling. Gelet op het feit dat initiatiefnemer voornemens is om de verouderde bebouwing te slopen en ter plaatse een nieuwe levensloopbestendige woning op te richten, wordt de stedenbouwkundige structuur in de kern Spaubeek versterkt.

Ondanks dat sprake is van nieuwe bebouwing en daarmee gepaard gaande ruimtelijk-visuele effecten, wordt de open plek in de bestaande bebouwingsstructuur opgevuld. Daarnaast zal de beoogde woning worden afgestemd op de aanwezige ruimtelijke structuur waardoor het straatbeeld ter plaatse wordt versterkt en in kwalitatief oogpunt wordt verbeterd.

De ruimtelijke effecten van onderhavig voornemen worden dan ook aanvaardbaar geacht.

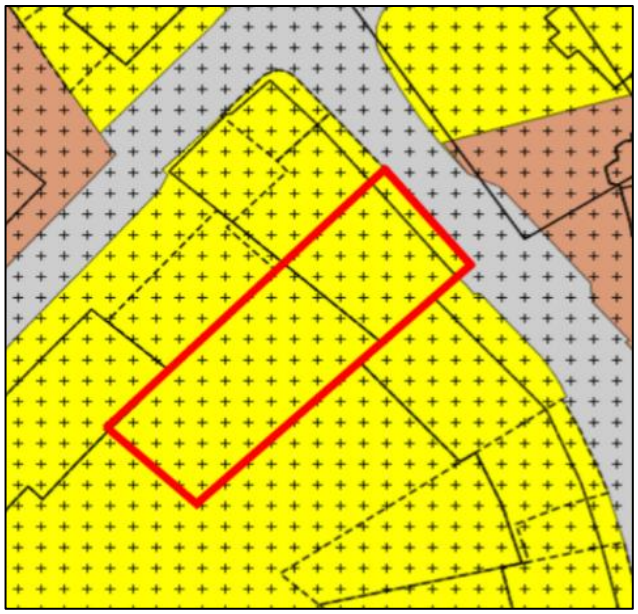
3 Planologisch-juridisch kader

3.1 Bestemmingsplan 'Kern Spaubeek, herziening 2013'

Ter plekke van onderhavig projectgebied vigeert het onherroepelijke bestemmingsplan 'Kern Spaubeek, herziening 2013', vastgesteld doro de gemeenteraad van Beek op 24 oktober 2013.
Ter plekke van onderhavige locatie is de bestemming 'Wonen' van kracht, met bijbehorend bouwvlak. Daarnaast is de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal bouwlagen: 2' van toepassing.

Tevens gelden op de locatie de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' en de gebiedsaanduiding 'milieuzone – bodembeschermingsgebied Mergelland'.

De situatie wordt verduidelijkt aan de hand van de volgende figuur.



Uitsnede verbeelding met aanduiding projectlocatie

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor wonen, met dien verstande dat het aantal woningen niet mag worden uitgebreid. In dat kader kan worden gewezen op het feit dat in het geldende bestemmingsplan als uitgangspunt geldt dat in beginsel geen nieuwbouw mag worden opgericht.

Het beoogde bouwplan van de initiatiefnemer is dan ook niet rechtstreeks vergunbaar. Omdat het college bereid is af te wijken van het geldende bestemmingsplan, wordt een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' ingediend. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de aanvraag omgevingsvergunning.

4 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) en de Omgevingsverordening Limburg 2014. Het gemeentelijke beleid is ontleend aan diverse relevante beleidsdocumenten.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

In het kader van de nieuwe Omgevingswet, die per 1 januari 2022 in werking treedt, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Deze visie is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met provincies en gemeenten, waterschappen, maatschappelijke partijen en burgers.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 wordt in de Nationale Omgevingsvisie de langetermijnvisie in beeld gebracht. Op nationale belangen wil het Rijk (net als nu) sturen en richting geven. Hiervoor worden vier prioriteiten onderscheiden:

- Ruimte voor klimaat adaptatie.
- Duurzaam economisch groeipotentieel.
- Sterke en gezonde steden en regio's.
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om invulling te kunnen geven aan deze vier prioriteiten hanteert het rijk de volgende drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaat voor enkelvoudige functies.
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal.
- Afwentelen wordt voorkomen.

Bovendien worden hieronder de belangrijkste keuzes en bijbehorende doelen in de Nationale Omgevingsvisie toegelicht.

- Gestreefd wordt naar een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Dat betekent dat Nederland zo wordt ingericht dat het de klimaatveranderingen aankan. Daarvoor is nodig dat functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) worden ingepast. Een voorbeeld hiervan is het op termijn verhogen van grondwaterstanden in veenweidegebieden;
- Bovendien wordt een verandering van de energievoorziening beoogd. Bij de inpassing van duurzame energie bestaat oog voor omgevingskwaliteit. Een voorbeeld hiervan is dat eerst wordt gekeken naar ongebruikte daken om zonnepanelen op te plaatsen;
- Overgang naar een circulaire economie, waarbij we tegelijk goed kunnen blijven concurreren en een aantrekkelijk vestigingsklimaat bieden. Een voorbeeld is het aanpassen van productieprocessen en het gebruik van reststoffen in het haven- en industriegebied;
- De ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland wordt nagestreefd. Hiermee wordt gestuurd op een goed bereikbaar netwerk van steden waarbij de ambities en mogelijkheden in

steden en regio's in heel Nederland zo goed mogelijk worden gebruikt. Voorbeelden van regionale uitwerking hiervan zijn de verstedelijkingsstrategieën, waarin vooruitgekeken wordt hoe verschillende ruimtelijke functies in en rondom steden het beste ingepast kunnen worden;
- Het bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden. Daarbij wordt gebruik gemaakt van een voorkeursvolgorde logistieke functies;
- Het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap. Daarbij wordt gewerkt aan de overgang naar de kringlooplandbouw zodat gebruik van de grond meer wordt afgestemd op de natuurlijke water- en bodemsystemen.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationale ruimtelijke beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Navolgende onderwerpen met nationaal belang zijn opgenomen in het Barro en de eerste aanvulling (Stb. 2012, nr. 388):

- project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament en de daarbuiten gelegen primaire waterkeringen;
- grote rivieren en rijksvaarwegen en de veiligheid daarom heen;
- toekomstige rivierverruiming van de Maastakken;
- Waddenzee en Waddengebied, en IJsselmeergebied;
- verstedelijking in het IJsselmeer;
- defensie;
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- ecologische hoofdstructuur.

4.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

Naast het Barro is ook de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) in werking getreden. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen, gebieden, objecten en zones worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven.

4.1.4 Conclusie Rijksbeleid

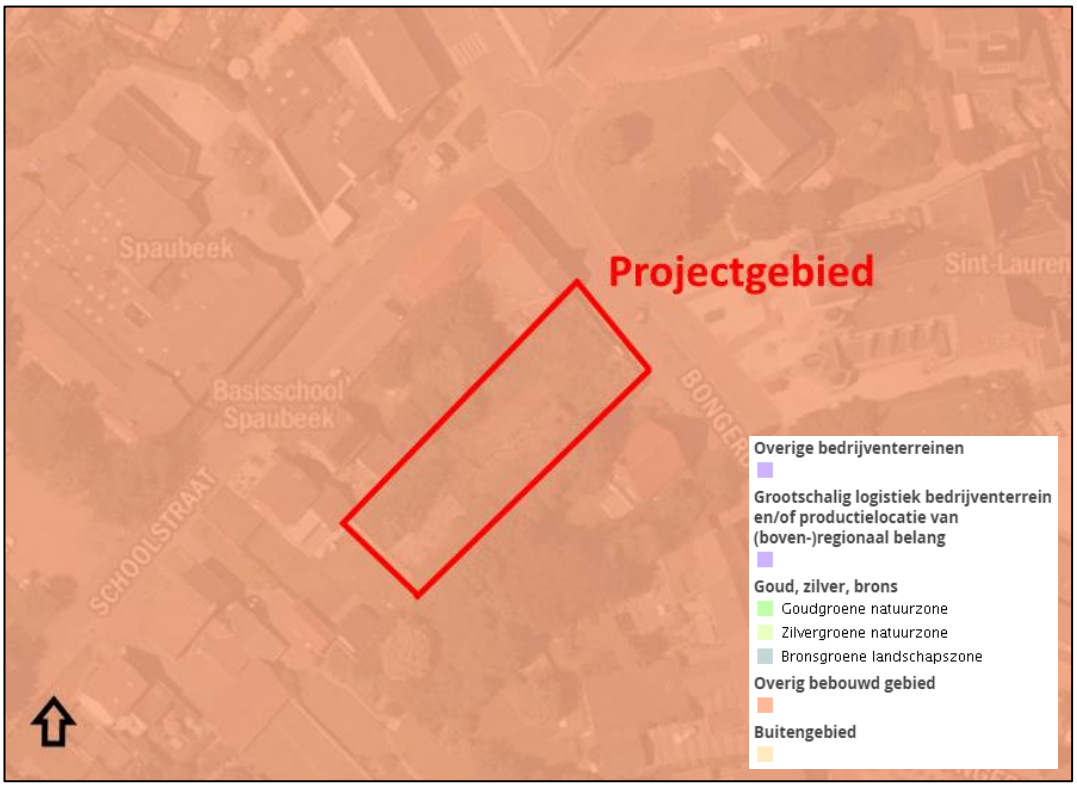
Op basis van vorenstaande uiteenzetting van het geldende Rijksbeleid is het beoogde bouwplan niet strijdig met de beleidsuitgangspunten. Er zijn geen Rijksbelangen in het geding.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Provinciale Staten van Limburg hebben op 12 december 2014 het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. Dit betreft een integrale herziening van het (voorafgaande) POL2006. In het POL2014 is de provincie opgedeeld in zoneringen.

Onderhavig projectgebied is gelegen binnen de zonering 'Overig bebouwd gebied'.



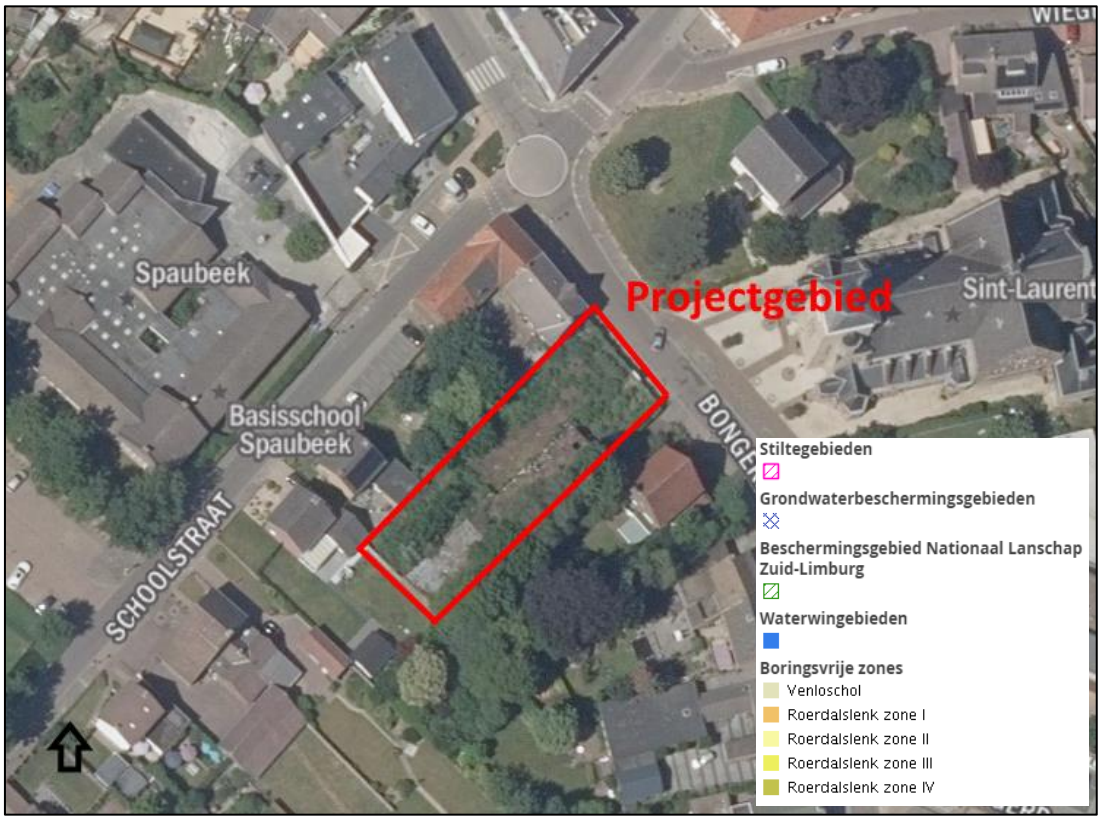
Uitsnede POL-kaart 'zonering Limburg' met aanduiding projectgebied

Overig bebouwd gebied

Het 'overig bebouwd gebied' betreft gemengde woon-/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. De provinciale beleidsaccenten binnen deze zone zijn gericht op de transformatie van de regionale woningvoorraad, bereikbaarheid, een balans in voorzieningen en detailhandel, stedelijk groen en water en de kwaliteit van de leefomgeving. Met onderhavig ontwikkeling wordt in overeenstemming gehandeld met het POL2014 omdat het ter plekke toevoegen van een grondgebonden woning bijdraagt aan het woon-/werkgebied van de kern Spaubeek.

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Naast de indeling in zoneringen is tevens sprake van diverse provinciale beschermingsgebieden, waartoe op grond van de Omgevingsverordening Limburg 2014 specifieke regelgeving geldt.



Uitsnede kaart 'milieubeschermings-gebieden' Omgevingsverordening Limburg 2014 met ligging projectgebied

Gelet op de kaart 'milieubeschermingsgebieden' is onderhavig perceel niet gelegen in een beschermd gebied. Derhalve wordt met onderhavig initiatief in overeenstemming gehandeld met de Omgevingsverordening Limburg 2014.

4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening en luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De ladder voor duurzame verstedelijking is door de provincie verankerd in de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014) in artikel 2.2.2, lid 1. Aanvullend op deze ladder heeft de provincie daarin bepaald dat tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen moet worden onderzocht.

Uitgangspunt voor toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking is dat sprake dient te zijn

van een stedelijke ontwikkeling. Conform artikel 2.2.1 van de OvL2014 is de definitie van een stedelijke ontwikkeling een '*ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen*'.

Onderhavige ontwikkeling betreft het kunnen realiseren van één levensloopbestendige woning. Op basis van jurisprudentie (o.a. uitspraak Raad van State d.d. 28 juni 2017, 201608869/1/R3) is gebleken dat het realiseren van één of enkele woningen niet wordt gezien als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. Voorliggende ontwikkeling wordt derhalve niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is.

4.2.4 Provinciaal woonbeleid

De geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening Limburg dateert van 2014. De afgelopen jaren is de Omgevingsverordening Limburg op een aantal punten aangepast door middel van het integreren van een aantal wijzigingsverordeningen. In de Omgevingsverordening Limburg 2014 wordt in paragraaf 2.4.2 Wonen ingegaan op woningbouwplannen. Ten aanzien van nieuwe woningen is daarbij het navolgende opgenomen:

1. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.
2. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg.
3. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen.
4. Het derde lid is niet van toepassing indien:
   a. er sprake is van een door de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg; en
   b. het ruimtelijk plan voldoet aan het bepaalde in de vastgestelde Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.
5. De toelichting bij het ruimtelijke plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg respectievelijk de regio Midden-Limburg respectievelijk de regio Zuid-Limburg, dat betrekking heeft op het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen, bevat een verantwoording van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste lid respectievelijk het tweede lid respectievelijk het vierde lid.
6. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat tevens een verantwoording van de bijdrage die met de vaststelling van dat ruimtelijk plan wordt geleverd aan de regionale opgave gericht op het terugdringen van de planvoorraad van nog onbenutte bouwmogelijkheden voor woningen.

In lijn met lid 4 van artikel 2.4.2 OvL2014 heeft de gemeenteraad van Beek heeft de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg vastgesteld op 20 oktober 2016. In paragraaf 4.3.1 van voorliggende toelichting wordt nader ingegaan op deze structuurvisie en aangegeven op welke wijze onderhavige ontwikkeling de kwalitatieve woningvoorraad versterkt.

4.2.5 Conclusie provinciaal beleid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het vigerende provinciale beleid, bestaan er geen belemmeringen met betrekking tot voorliggende ontwikkeling.

De ter plekke van onderhavige projectgebied van toepassing zijnde provinciale zonering 'Overig bebouwd gebied' impliceert geen belemmeringen vanuit beleidsoogpunt. Voorts is geen sprake van (provinciale) beschermingsgebieden, en is de ladder van duurzame verstedelijking niet van toepassing.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten, vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Ook erkennen gemeenten met deze gemeenschappelijke aanpak, dat onderlinge concurrentie, zeker met de huidige bevolkingsontwikkeling en de ambities die Zuid-Limburg als kennisregio heeft, leidt tot negatieve effecten die uiteindelijk ten koste gaan van de kracht van de regio. Een overschot aan woningen is niet in het gezamenlijke belang, want dat kan negatieve gevolgen hebben voor de bestaande woningvoorraad, met alle gevolgen van dien voor leefbaarheid, doorstroming en betaalbaarheid. Doel van deze visie is het creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus. Dit is een voorwaarde voor het benutten van de economische potentie van de regio, een ambitie die Zuid-Limburg hoog in het vaandel heeft.

De Zuid-Limburgse transformatieopgave op de woningmarkt is groot, complex en kosten- en arbeidsintensief. Door de interacties tussen gemeenten en regio's zijn bindende beleidsafspraken en een gezamenlijke aanpak op de woningmarkt noodzakelijk. Basis voor de aanpak van de Zuid-Limburgse woningmarktopgave is de bestaande woningvoorraad centraal zetten. Dit betekent dat er confrontatie nodig is van de behoefte met het bestaande aanbod aan woningen en alleen nog maar woningen aan de woningmarkt kunnen worden toegevoegd die echt van meerwaarde zijn.

Er is alleen sprake van een goed functionerende woningmarkt als vraag en aanbod in verhouding staan tot elkaar. Om dit te bereiken zullen gemeenten planologische-juridische, financiële en organisatorische kaders moeten bepalen, waarbinnen publieke en private partijen opereren. Op deze wijze kan de woningmarkt ook daadwerkelijk goed haar werk doen.

Om het mogelijk te maken om nieuwe, kwalitatief goede, woningbouwinitiatieven aan de vastgestelde woningmarktprogrammeringen toe te voegen, is een uniforme wijze van afwegen beschreven. Deze nieuwe woningbouwinitiatieven moeten worden gecompenseerd. Hiervoor is een werkwijze afgesproken:

Compenseren met direct daaraan gekoppelde sloop of onttrekking. Als dit aantoonbaar niet mogelijk is, in afnemende volgorde:

1. Elke nieuw toe te voegen woning (per locatie 5 of minder woningen) wordt financieel gecompenseerd door middel van een op Zuid-Limburgs niveau uitgewerkte uniforme financiële compensatieregeling, waarvan de middelen in een subregionaal op te zetten sloopfonds vloeien;
2. De gemeente neemt de sloopverplichting over en voert deze binnen de raadstermijn uit, waarin dit besluit is genomen;
3. Door middel van het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit in de subregionale woningmarktprogrammering. Deze moet minimaal in de verhouding van 1 : 4 (toe te voegen woning : te schrappen harde plannen) ingezet worden als compensatie voor het nieuwe woningbouwinitiatief. In het geval van een woningbouwinitiatief in een monument (niet zijnde rijksmonument) of beeldbepalend pand wordt volstaan met een compensatie van één woning uit de reeds bestaande harde plancapaciteit in de regionale woningmarktprogrammering.

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op het realiseren van een vrijstaande levensloopbestendige woning. De keuze van initiatiefnemer om in te zetten op het realiseren van een levensloopbestendige woning, past binnen de kwalitatieve kaders van de structuurvisie. Aan levensloopbestendige woningen is immers nog behoefte in de gemeente Beek. Dit blijkt uit de actuele woonvisie ‘Woonvisie 2019-2035: Samen bouwen veur Baek’.

Onderhavig voornemen ziet op het toevoegen van een woning aan de bestaande woningvoorraad. In beginsel geldt op basis van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg als uitgangspunt dat nieuwe woningbouwplannen gecompenseerd dienen te worden. De gemeente Beek heeft echter aangegeven dat de beoogde woning voldoet aan de criteria voor ‘goede woningplannen’ als bedoeld in de beleidsregel ‘Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021’. Dat heeft tot gevolg dat voor onderhavig woningbouwplan geen compenserende voorwaarden aan de orde zijn als bedoeld in Beleidsafspraak VI van de ‘Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg’.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Strategische toekomstvisie ‘Ondernemend Beek: veelzijdig en vitaal in Zuid-Limburg’

Op 10 december 2009 heeft de gemeenteraad van Beek de strategische toekomstvisie ‘Ondernemend Beek: veelzijdig en vitaal in Zuid-Limburg’ vastgesteld. In deze visie zijn de ambities en speerpunten van de gemeente tot 2030 benoemd.

Eén van de dragers van de strategische toekomstvisie is een ‘aantrekkelijke woongemeente’. Bij het innemen van een positieve grondhouding ten aanzien van voorliggende ontwikkeling heeft de gemeente overwogen dat vanwege de bouw van een levensloopbestendige woning een open plek in het straatbeeld wordt ingevuld. Daarnaast sluit de beoogde vrijstaande woning aan bij de reeds bestaande vrijstaande woningen op belendende percelen. Derhalve beïnvloed onderhavig planvoornemen het woon- en werkklimaat binnen de gemeente op een positieve wijze.

4.4.2 Structuurvisie Beek 2012-2022 ‘Ruimte voor veelzijdigheid en vitaliteit’

Op 22 maart 2012 heeft de gemeenteraad van Beek de Structuurvisie Beek 2012-2022 ‘Ruimte voor veelzijdigheid en vitaliteit’ vastgesteld. In die structuurvisie is aangegeven dat het behouden van

voldoende goede woningen en voorzieningen een belangrijke doelstelling is voor de ontwikkeling van Beek met betrekking tot het thema wonen en voorzieningen. Als ambitie is in de structuurvisie de versterking en verdere ontwikkeling van gevarieerde, hoogwaardige woonmilieus met woningen opgenomen. Deze gevarieerde, hoogwaardige woonmilieus beantwoorden aan de veranderende vraag en economische vitaliteit.

Onderhavig voornemen voldoet aan het ontwikkelprincipe 'behoud door ontwikkeling – heldere, zichtbare en betekenisvolle basisstructuren'. Een onderdeel van dit ontwikkelprincipe is de kernen beter herkenbaar en leefbaar maken door het versterken van de samenhang en de structuur binnen die kernen. De realisatie van een woning op een open plek tussen de bestaande ruimtelijke bebouwingsstructuur draagt hieraan bij. Door de invulling van de open plek met een woning wordt het straatbeeld ter plaatse voltooid en daarmee de samenhang en structuur ter plaatse versterkt.

4.4.3 Woonvisie Beek 2019-2035: 'Samen bouwen veur Baek'

Op 21 maart 2019 heeft de gemeenteraad de 'Woonvisie Beek 2019-2035: Samen bouwen veur Baek' vastgesteld. In deze woonvisie wordt de opgave in het kader van volkshuisvesting geduid en legt de raad een 6-tal ambities vast. Deze ambities hebben betrekking op het volgende:

1. Woningtype: de gemeente Beek richt zich op het realiseren van gelijkvloerse nieuwbouw woningen voor pensionados. Daarmee beoogt zij de doorstroming in de woningvoorraad op gang te brengen waardoor ook uiteindelijk voor starters woningen vrijkomen.
2. Transformatie bestaande voorraad (verbouw en/of vervanging): de gemeente beoogt om verbouwingen van de eigen woning dan wel vervangende nieuwbouw te faciliteren en te stimuleren in het kader van duurzaamheid en levensloopbestendigheid.
3. Meest kwetsbare woningtypen: de gemeente beoogt de leegstand in haar gemeente zo laag mogelijk te houden. Zij is voornemens om eigenaren van woningen te informeren over de mogelijk negatieve effecten van de dalende huishoudensontwikkeling en daarnaast beoogt zij eigenaren te stimuleren om de waardevastheid en de verkoopbaarheid van hun woning te behouden.
4. Vestigingsklimaat: de gemeente Beek is voornemens om de ontwikkelingen op de woningvoorraad en de huishoudensontwikkeling goed in de gaten te houden zodat, indien nodig, het beleid kan worden aangepast.
5. Ontmoeten en samenbrengen: bestaande gebouwen of niet bebouwde gebieden binnen de kernen worden als eerste aangesproken voor de realisatie van gelijkvloerse woningen. Tevens kunnen niet bebouwde gebieden binnen de bebouwingslinten, in het uitzonderlijke geval dat de benaderbaarheid van het omliggende landschap niet wordt geschaad, worden bebouwd met woningen in het dure segment.
6. Sociale huur: sociale huurwoningen maximaal te verduurzamen tegen een zo laag mogelijke meerprijs en daarmee meer wooncomfort.

Voorliggend planvoornemen is gericht op het realiseren van een nieuwe levensloopbestendige woning aan de Bongerd te Spaubeek. Met inachtneming van bovenstaande doelstellingen draagt onderhavig woningbouwinitiatief bij aan deze ambities.

4.4.4 Conclusie gemeentelijk beleid

Gelet op het vorenstaande uiteenzetting van het gemeentelijke beleid wordt geconcludeerd dat onderhavige planontwikkeling niet strijdig is met dit beleid.

5 Milieutechnische aspecten

Bij de realisering van een planontwikkeling moet in de eerste plaats rekening worden gehouden met aspecten uit de omgeving die een negatieve invloed kunnen hebben op het plangebied. Dit geldt omgekeerd ook voor de uitwerking die het project heeft op zijn omgeving. Voor de locatie zijn in dit hoofdstuk de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid onderzocht.

5.1 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging danwel het realiseren van nieuwe verblijfsruimten, dient te worden bezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Ter plekke van onderhavige locatie is momenteel het bestemmingsplan ‘Kern Spaubeek, herziening 2013’ van kracht. Op onderhavige locatie is de bestemming ‘Wonen’ van toepassing. Weliswaar rust op onderhavige locatie de bestemming ‘Wonen’, maar tot op heden is onderhavig perceel nog nooit als zodanig in gebruik geweest. Daar komt bij dat met het oprichten van een nieuwe levensloopbestendige woning op onderhavig perceel, het aantal verblijfsruimten ter plaatse toeneemt. Derhalve moet worden beoordeeld of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

Op 11 december 2020 is door BKK Bodemadvies B.V. een verkennend bodemonderzoek verricht ter plaatse van onderhavig projectgebied. De rapportage hiervan is bijgevoegd als **bijlage 2**. In de rapportage wordt aangegeven dat de bovengrond binnen de onderzoekslocatie licht verontreinigd is met zink, lood en PAK. Volgens de Regeling bodemkwaliteit voldoet de bovengrond indicatief aan de klasse Wonen. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. Volgens de Regeling bodemkwaliteit wordt indicatief voldaan aan de klasse Achtergrondwaarde (altijd toepasbaar).

Wat betreft het aspect asbest is onder de betonverharding een asbestverontreiniging aangetroffen. Dit geeft aanleiding voor een nader onderzoek asbest ten einde de omvang van de verontreiniging met asbest te kunnen vaststellen. De verontreiniging met asbest vormt een belemmering voor het uitvoeren van graafwerkzaamheden binnen de onderzoekslocatie. Voorafgaande aan een nader onderzoek asbest dient de sloop van de aanwezig opstallen te hebben plaatsgevonden, doch de betonvloer dient intact te blijven, aangezien de asbest-houdende puinlaag anders wordt blootgelegd waardoor contactmogelijkheden optreden.

Naar aanleiding van deze constateringen is besloten het met asbest verontreinigd puin beneden de aanwezige betonverharding te ontgraven en af te voeren. Deze saneringswerkzaamheden zijn uitgevoerd onder milieukundige begeleiding van BKK Bodemadvies B.V. De rapportage van de milieukundige begeleiding is bijgevoegd als **bijlage 3**. Uit de analyseresultaten van de controlemonsters is gebleken dat deze voldoen aan de terugsaneerwaarde met als gevolg dat de saneringsdoelstelling is behaald.

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect bodem geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

5.2 Geluid

Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai. In casu speelt enkel het aspect wegverkeerslawaai.

Ten aanzien van alle wegen, behalve 30 km/u wegen en wegen behorende bij een woonerf, geldt een geluidszone, die ook wettelijk is vastgelegd in de Wet geluidhinder. Voor wegen die buitenstedelijk zijn gelegen en die bestaan uit één of twee rijstroken, geldt een wettelijk vastgestelde geluidzone van 250 meter aan weerszijden van de weg (gemeten vanuit de wegas).

Wanneer er ontwikkelingen worden gerealiseerd binnen geluidzones van wegen, zal middels een akoestisch onderzoek moeten worden aangetoond dat de gevelbelasting vanwege het wegverkeerslawaai niet zodanig is dat de, in de Wet geluidhinder opgenomen, voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor burgerwoningen wordt overschreden. Is dit wel het geval, dan zal een procedure voor het vaststellen van een Hogere Waarde gevolgd dienen te worden.

Onderhavig perceel is gelegen aan de Bongerd. Voor deze weg geldt een maximum snelheid van 30 km/u. In het verlengde van de Bongerd ligt de Kupstraat. Voor deze weg geldt een maximum snelheid van 50 km/u. Dergelijke wegen zijn op basis van de Wet geluidhinder gezoneerd.

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling heeft Target Advies een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. De rapportage van het akoestisch onderzoek is bijgevoegd als **bijlage 4**.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de cumulatie bepaald inclusief alle gemodelleerde geluidbronnen. Ter bepaling van de milieukwaliteit in de omgeving is deze gecumuleerde waarde getoetst aan de ‘methode Miedema’. De maximale gecumuleerde waarde, welke voornamelijk wordt bepaald door de Bongerd, bedraagt 47 dB, waarmee gesteld kan worden dat er sprake is van de kwalificatie ‘goed’ en daarmee van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Bij toepassing van standaard bouwmaterialen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd.

Aangezien de cumulatieve geluidbelasting kleiner of gelijk is aan 53 dB, is een nader onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevel niet nodig. Bij toepassing van standaard bouwmaterialen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd.

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect geluid geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

5.3 Milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat (andersom) nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar mogelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De gemeente beslist zelf of zij op een bepaalde locatie bedrijven of woningen wil mogelijk maken. Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord.

Een woning is een gevoelig object in het kader van milieuzonering. Om die reden zijn de functies in de omgeving van het perceel beoordeeld. Aan de oost-, west- en zuidzijde van onderhavig perceel zijn bestaande burgerwoningen gelegen. Deze kennen geen milieubelastend effect op de omgeving en zijn derhalve niet gezoneerd.

Voorts is op een afstand van circa 30 meter een kerkgebouw aanwezig. Uitgaande van brochure 'Bedrijven en milieuzonering (editie 2009)' dient voor een kerkgebouw (SBI-2008: 9491) een minimale (richt)afstand van 30 meter te worden aangehouden tot nabijgelegen gevoelige objecten. Daarnaast is op een afstand van circa 35 meter een basisschool gelegen. Voor een basisschool (SBI-2008: 852, 8531) dient een minimale (richt)afstand van 30 meter te worden aangehouden tot nabijgelegen gevoelige objecten. Derhalve wordt aan de richtafstanden voldaan. Het uitvoeren van een nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.4 Luchtkwaliteit

5.4.1 Algemeen

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wm). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wm, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'.

Het doel van titel 5.2 Wm is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex. artikel 5.16 Wm:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
- een project leidt al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) of een regionaal programma van maatregelen.

5.4.2 Het besluit NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m^3 voor zowel PM_{10} als NO_2. Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht. Voorliggend plan voorziet in het mogelijk maken van 1 woning. Dit aantal ligt ruimschoots lager dan de genoemde 1.500 woningen. Op basis hiervan mag worden geconcludeerd dat onderhavig voornemen NIBM is.

Ook zal het plan niet leiden tot een dusdanig aantal toenemende verkeersbewegingen dat de grenswaarde van de luchtkwaliteit daarmee wordt overschreden. InfoMil heeft een NIBM-tool ontwikkeld waarmee een 'worst-case' berekening kan worden verricht voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit. Dit rekenmodel toont aan dat tot 1.471 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer.

Van een dergelijk aantal verkeersbewegingen is vanwege onderhavig project geenszins sprake. Gelet op het vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

5.4.3 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen.
In casu is geen sprake van het realiseren van een nieuwe hiervoor bedoelde gevoelige bestemming, waardoor het Besluit gevoelige bestemmingen niet van toepassing is.

5.4.4 Conclusie

Gelet op vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

5.5 Externe veiligheid

In onderhavig geval is sprake van het realiseren van een zogenaamd kwetsbaar object. Zodoende wordt hierna het beleid omtrent externe veiligheid beschouwd en wordt een afweging gemaakt of de ontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid.

5.5.1 Beleid

Het beleid in het kader van de externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving voor wat betreft handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen, als op het vervoer van deze stoffen.

Voor inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) het relevante beleidskader, voor buisleidingen is dit het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Het beleid voor transportmodaliteiten staat in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Het Bevi ziet specifiek op inrichtingen en heeft ten doel om mensen in de buurt van een bedrijf met gevaarlijke stoffen te beschermen. Derhalve dient bij het mogelijk maken van nieuwe ontwikkelingen rekening te houden met veiligheidsafstanden ter bescherming van individuen en groepen. Het Bevb is gericht op de veiligheid rond buisleidingen, zoals hogedruk aardgasleidingen of brandstofleidingen. Het Bevt richt zich op het vervoeren van gevaarlijke stoffen. Aan transportroutes en diens omgeving worden namelijk eisen gesteld. De concrete uitwerking van het Bevt volgt in het Basisnet. Het Basisnet biedt duidelijkheid over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water.

Uit de richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, vloeit de verplichting voort om in het kader van ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's worden beoordeeld op twee soorten risico: het groepsrisico en het plaatsgebonden risico.

5.5.2 Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen tegelijkertijd komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek.

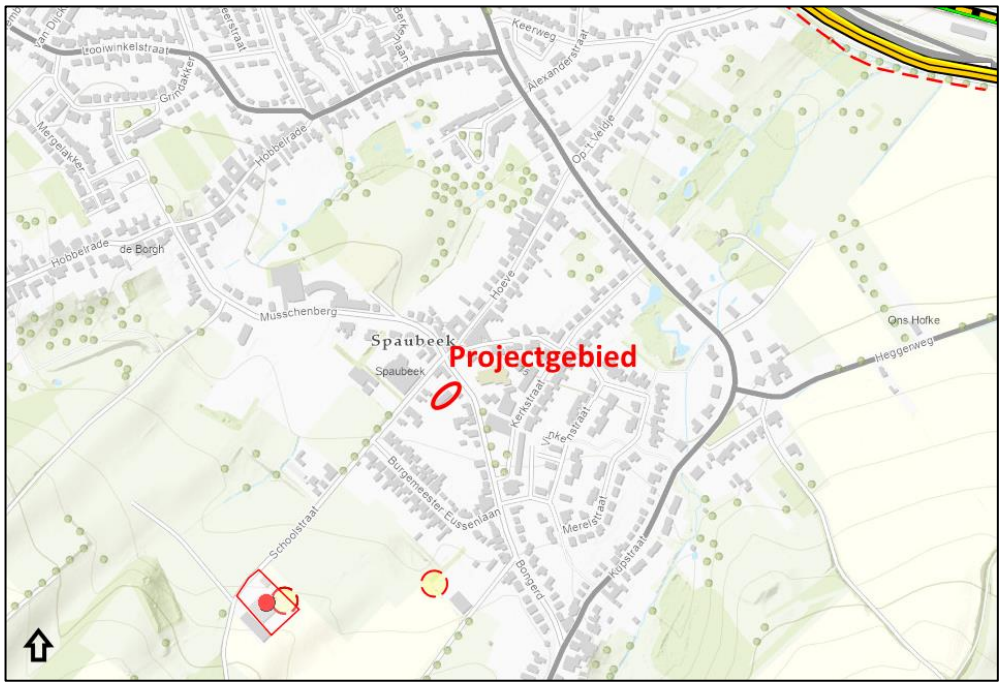
Voor elke verandering van het groepsrisico, dit kan een af- of toename zijn, in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd. Deze verantwoording ziet toe op de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering van het groepsrisico in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico, worden ook andere aspecten meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Hieronder vallen onder meer de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid van een calamiteit.

5.5.3 Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een onbeschermd individu in een jaar komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron. Voorbeelden van risicobronnen zijn bedrijven, wegen en spoorlijnen. De 10^{-6}-contour is de maatgevende grenswaarde. Dit houdt in dat er een kans van 1 op 1 miljoen is op overlijden.

5.5.4 Risicovolle bronnen

Ten behoeve van de beoordeling van de voor onderhavige kwetsbare objecten mogelijke externe veiligheidsrisico's, is de Risicokaart Limburg geraadpleegd. Op de risicokaart is informatie opgenomen over transportroutes, buisleidingen, en risicovolle inrichtingen.



Uitsnede risicokaart Limburg met aanduiding projectgebied

Inrichtingen

In de directe omgeving van onderhavige locatie vindt opslag van propaan plaats. Deze propaantanks zijn gelegen op circa 270 meter en 380 meter. Voor deze tanks geldt dat het projectgebied buiten de te respecteren veiligheidsafstanden van het Activiteitenbesluit Milieubeheer valt. Andere risicovolle inrichtingen liggen op voldoende grote afstand van het projectgebied en vormen eveneens geen belemmering voor het projectgebied.

Buisleidingen

In de directe omgeving van het plangebied zijn meerdere buisleidingen gelegen. Het projectgebied ligt echter niet binnen het invloedsgebied van deze buisleidingen. Deze buisleidingen vormen dan ook geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

Transportroutes

Op circa 800 meter van het projectgebied is de rijksweg A76 gelegen. De rijksweg A76 is aangewezen als Basisnetroute. Uit bijlage I van de Regeling basisnet blijkt dat ter hoogte van het projectgebied

voor het wegvak L93 (A76: Afrit 2 (Geleen) – afrit 5 (Nuth)) een PR 10^{-6} risicocontour geldt van 6 meter. Daarnaast geldt voor dit wegvak ook een plasbrandaandachtsgebied (strook van 30 meter vanaf de buitenzijde van de weg). Het projectgebied is niet gelegen binnen de PR 10^{-6} risicocontour of binnen het plasbrandaandachtsgebied. Het invloedsgebied van dit wegvak wordt bepaald door toxische stoffen (stofcategorie GT4), zijnde > 4.000 meter. Het projectgebied ligt derhalve in het invloedsgebied van de A76 en is daarmee relevant vanuit het oogpunt externe veiligheid.

De RUD Zuid-Limburg heeft daaromtrent aangegeven dat personen in geval van een calamiteit dienen te schuilen. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters. Het kunnen uitschakelen van mechanische ventilatie wordt aanbevolen. Daarnaast dient in geval van een calamiteit tijdig gewaarschuwd te worden. Dit gebeurt door het landelijke alarmsysteem (NL-Alert) toe te passen. Bestrijding vindt plaats bij de bron. Bovendien hanteert de Veiligheidsregio protocollen die toegespitst zijn op het bestrijden van rampen met gevaarlijke stoffen.

Transport spoor
Op circa 820 meter van het projectgebied is de spoorlijn Sittard aansl. – Herzogenrath (D) gelegen. De spoorlijn Sittard aansl. – Herzogenrath (D) (route 380) is aangewezen als Basisnetroute. Uit bijlage II van de Regeling blijkt dat voor de gehele route een PR 10^{-6} risicocontour geldt van 0 meter en langs de gehele route geldt ook geen PAG. De PR 10^{-6} risicocontour en het PAG reiken derhalve niet tot aan het projectgebied. Het invloedsgebied wordt gevormd door het vervoer van brandbare gassen (stofcategorie A), zijnde 460 meter (conform tabel 402 Handleiding Risicoanalyse Transportroutes). Het projectgebied ligt derhalve niet binnen het invloedsgebied van de spoorroute 380 en is dan ook niet relevant vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

5.5.5 Resultaten en conclusies externe veiligheid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting vormt het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor onderhavig voornemen. Daarbij kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid in casu goed te noemen is. Ook is de bereikbaarheid van de locatie bij een eventuele calamiteit goed. Hierdoor is de ontwikkeling in het kader van de externe veiligheid verantwoord te noemen.

6 Overige ruimtelijke aspecten

Naast de diverse milieutechnische aspecten, zoals uiteengezet in hoofdstuk 4, dient tevens te worden gekeken naar de overige ruimtelijke aspecten. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, natuur- en landschap, flora en fauna en duurzaamheid.

6.1 Archeologie

6.1.1 Algemeen

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd (Monumentenwet 1988, hoofdstuk vijf 'Archeologische monumentenzorg'). Gemeenten zijn verantwoordelijk voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen. Voorheen werd dit door de provincie gedaan, maar deze beperkt zich momenteel tot zaken die van provinciaal belang zijn.
Voor (gemeentelijke) bestemmingsplannen (daaronder tevens begrepen: wijzigingsplannen) betekent dit concreet het volgende:

- de gemeenteraad dient bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden en monumenten;
- in een bestemmingsplan kan in het belang van de archeologie een vergunningenstelsel worden opgenomen. De aanvrager van een vergunning, waarbij bodemverstoring plaats vindt, kan langs de weg van het bestemmingsplan de verplichting krijgen tot het laten uitvoeren van een archeologisch (voor)onderzoek. Zo nodig kunnen aan dergelijke vergunningen regels worden verbonden ter bescherming van de archeologische waarden en monumenten.

6.1.2 Archeologische verwachtingswaarden

De gemeente Beek beschikt over een eigen archeologisch beleid, met bijbehorende verwachtingskaart en beleidsadvieskaart daterend van november 2013. Al naar gelang de archeologische verwachting van een gebied dient een stappenplan te worden doorlopen voor het verrichten van archeologisch onderzoek.

Ter plekke van onderhavig plangebied is op basis van het bestemmingsplan 'Kern Spaubeek, herziening 2013' de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' van toepassing. Bij deze dubbelbestemming dient archeologisch onderzoek te worden verricht indien het oppervlak van een bodemverstorende ingreep groter is dan 2.500 m^2.

De totale oppervlakte van onderhavig perceel bedraagt 1.090 m^2 en is zodoende minder dan 2.500 m^2. Daar komt bij dat het woonperceel niet volledig bebouwd zal worden. Een archeologisch onderzoek behoeft derhalve niet te worden verricht.

6.1.3 Conclusie archeologie

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect archeologie geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

Te allen tijde geldt dat bij toevalsvondsten deze per direct gemeld dienen te worden bij het bevoegde gezag conform de Erfgoedwet, paragraaf 5.4, artikel 5.10.

6.2 Kabels en leidingen

Door het projectgebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt.
De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident. Bij het nader uitwerken van de aansluitingen, dient met de verschillende netwerkbeheerders contact te worden opgenomen.

6.3 Verkeer en parkeren

Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

6.3.1 Ontsluiting

Ter ontsluiting van onderhavig projectgebied en de daarop te realiseren levensloopbestendige woning is reeds een bestaande in-/uitritconstructie aanwezig. Deze in-/uitrit is aan de straatzijde aanwezig en heeft tot gevolg dat de ontsluiting van de beoogde woning is geborgd.

6.3.2 Verkeersgeneratie

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie kan gebruik worden gemaakt van de CROW publicatie 317 ‘Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie’. Onderhavig projectgebied is gelegen in ‘matig stedelijk gebied’ en ‘rest bebouwde kom’. Per vrijstaande woning dient rekening te worden gehouden met minimaal 7,8 en maximaal 8,6 motorvoertuigbewegingen per werkdagetmaal. Voorliggende ontwikkeling impliceert zodoende een verkeersgeneratie van circa 9 motorvoertuigbewegingen per werkdagetmaal.

Verondersteld mag worden dat het genoemde aantal bewegingen een zeer beperkte toename betreft van het totale aantal bewegingen over de Bongerd, gelet op het aantal reeds bestaande woningen dat ontsloten is op deze weg. Problemen in de verkeersdoorstroming behoeven derhalve niet te worden verwacht. Verkeerskundige maatregelen vanwege voorliggende planontwikkeling zijn niet noodzakelijk.

6.3.3 Parkeren

Voor het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen dient gebruik te worden gemaakt van de Parkeernota Beek 2018, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Beek op 4 oktober 2018. Onderhavig plangebied is blijkens de zoneringenkaart gelegen in de ‘rest bebouwde kom’. Uitgaande van deze gegevens dienen per vrijstaande (koop)woning minimaal 1,9 en maximaal 2,7

parkeerplaatsen beschikbaar te zijn. Deze parkeergelegenheid dient binnen de eigen perceelsgrenzen te kunnen worden gerealiseerd, zodat de openbare parkeerbalans niet wordt verstoord. Gelet op het bouwplan wordt op eigen terrein voorzien in de parkeerbehoefte.

6.4 Waterhuishouding

6.4.1 Nationaal Waterplan 2016-2021

In het Nationaal waterplan is het (strategische) waterbeleid van het Rijk vastgelegd. De hoofdlijnen van het Nationaal waterplan luiden als volgt (artikel 4.1, lid 2 Waterwet):

a. een aanduiding, in het licht van de wettelijke doelstellingen en normen, van de gewenste ontwikkeling, werking en bescherming van de watersystemen, alsmede van de bijbehorende termijnen;
b. een uiteenzetting van de maatregelen en voorzieningen, die met het oog op die ontwikkeling, werking en bescherming nodig zijn;
c. een aanduiding van de redelijkerwijze te verwachten financiële en economische gevolgen van het te voeren beleid;
d. een visie op de gewenste ontwikkelingen in verband met de voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen en waterschaarste, voor een periode van ten minste veertig jaren mede in verband met de verwachte klimaatveranderingen.

Het Nationaal waterplan kent een looptijd van 2016 tot 2021 en vormt het kader voor de regionale waterplannen en de beheerplannen.

6.4.2 Provinciaal beleid

De provincie Limburg kent als uitgangspunt dat verdroging zo veel mogelijk moet worden tegengegaan en dat de waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Verder sluit de provincie aan bij het beleid van de Vierde Nota Waterhuishouding om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in stedelijk gebied.

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat, ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies, afgestemd te worden. Naast die ecologische functie dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

6.4.3 Afvalwater en hemelwater

Onderhavig projectgebied is gelegen binnen de gemeente Beek en in het beheergebied van Waterschap Limburg. Het Waterschap Limburg is verantwoordelijk voor de waterhuishouding en waterveiligheid binnen haar beheergebied. Sinds 1 april 2019 is de nieuwe Keur van het Waterschap Limburg van kracht.

Op welke wijze wordt omgegaan met het afval- en hemelwater binnen onderhavig plangebied wordt hierna uiteengezet.

Afvalwater
Het afvalwater als gevolg van onderhavige ontwikkeling zal worden geloosd op de gemeentelijke riolering van de gemeente Beek. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het afvoeren van afvalwater via de gemeentelijke riolering vereist en daarmee tevens de beste optie.

Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein
Het hemelwater dat valt op de onverharde en semi-verharde terreindelen binnen het projectgebied zal, zo nodig na beperkte oppervlakkige afstroming, rechtstreeks infiltreren in de bodem.

Hemelwater (dak)verhardingen
Het hemelwater dat valt op de nieuwe (dak)verharding zal worden opgevangen en oppervlakkig worden afgevoerd, hetzij via aanwezige paden hetzij via goten, naar een te realiseren hemelwatervoorziening.

Capaciteit hemelwatervoorziening
Het streven is om bij nieuwbouw 100% van het verharde oppervlak af te koppelen. Om te beoordelen hoe groot de te realiseren hemelwatervoorziening moet zijn, dient op basis van de nieuwe Keur van het Waterschap Limburg per 1 april 2019 een te realiseren hemelwatervoorziening te worden gedimensioneerd op een extreme bui van met een neerslaghoeveelheid van 80 millimeter in 2 uur, met een noodoverlaat.

Om de capaciteit van de beoogde hemelwatervoorziening te kunnen berekenen, wordt uitgegaan van een te verharden oppervlak van circa 190 m^2. Dit oppervlak impliceert een hoeveelheid te bufferen en af te voeren hemelwater van (190 x 80 =) 15,2 m^3.

De beoogde woning Bongerd 7 te Spaubeek wordt aan de achterzijde omgeven door een ruime tuin. Gelet op de grootte van deze tuin is ruimschoots afdoende fysieke ruimte beschikbaar om te kunnen voorzien in een adequate hemelwatervoorziening. Initiatiefnemer is voornemens om in de tuin een infiltratiepoel te realiseren waar het hemelwater kan worden opgevangen en rechtstreeks kan infiltreren in de bodem. Daarmee wordt wateroverlast voor nabijgelegen woningen en het openbaar gebied voorkomen.

Opvang schoon hemelwater
In de hemelwatervoorziening wordt alleen schoon hemelwater opgevangen. Uitloging bij infiltratie wordt voorkomen door alleen schoon hemelwater te infiltreren in de bodem. Door het gebruik van niet-uitlogende materialen in de bouw wordt verontreiniging van het hemelwater voorkomen.

Voorkomen van wateroverlast
Bij het bepalen van het bouwpeil en afschot wordt rekening gehouden met het voorkomen dat water in de te realiseren woning kan vloeien. Daarnaast kan ten aanzien van wateroverlast voor derden worden gesteld dat hiervan geen sprake zal zijn, gelet op de beoogde infiltratievoorziening.

6.4.4 Conclusie

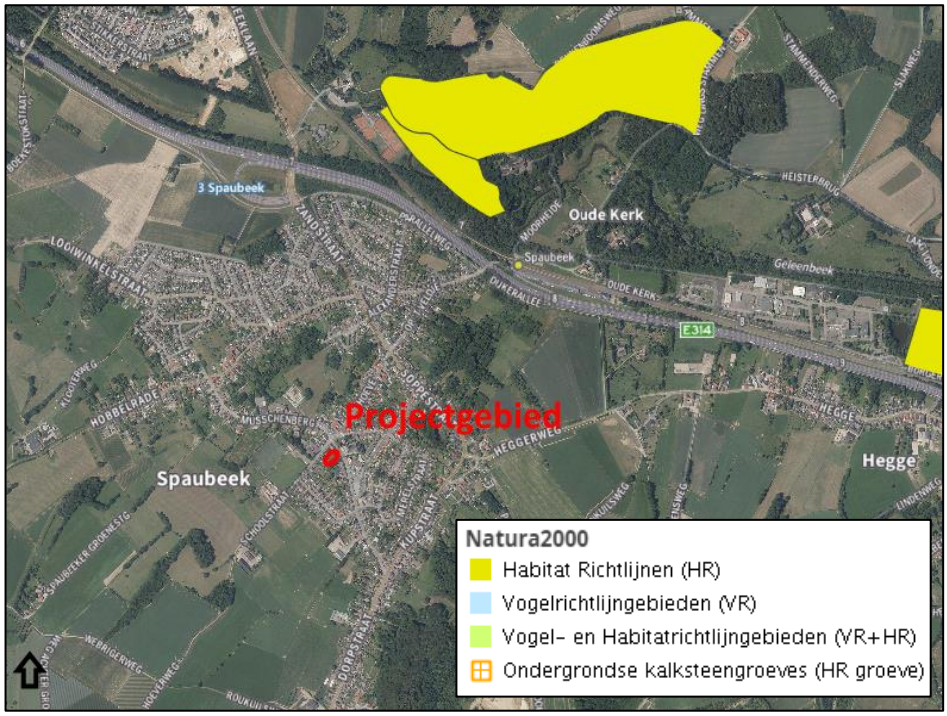
Gelet op het vorenstaande vormt het aspect waterhuishouding geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

6.5 Natuurbescherming

6.5.1 Natura2000

De Wet natuurbescherming vormt in Nederland het wettelijke kader voor o.a. de aanwijzing en bescherming van Natura 2000-gebieden. Projecten en andere handelingen die de kwaliteit van natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura 2000-gebied kunnen verslechteren of die een significant verstorend effect kunnen hebben op soorten waarvoor het gebied is aangewezen, mogen niet plaatsvinden zonder vergunning (artikelen 2.7 en 5.6 Wet-Nb).

Met betrekking tot onderhavig woningbouwinitiatief kan worden gewezen op het feit dat in de directe omgeving van onderhavig projectgebied geen beschermde Natura 2000-gebieden zijn gelegen. Enkel op een afstand van circa 930 meter ten noorden is het Natura2000-gebied 'Geleenbeekdal' gelegen. Gelet op het feit dat met onderhavige ontwikkeling geen dierhuisvesting mogelijk wordt gemaakt en met inachtneming van de kleinschalige aard en de ruime afstand van onderhavig plangebied tot het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied, wordt vooropgesteld dat onderhavige ontwikkeling geen invloed heeft op nabijgelegen Natura2000-gebieden.



Ligging projectgebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden

6.5.2 Flora en fauna

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en onder meer de Vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd. De wet biedt ook het kader voor de bescherming van inheemse dier- en plantensoorten die geen bescherming genieten op grond van de Habitatrichtlijn. Er gelden een aantal verboden ter bescherming van beschermde dier- en plantensoorten.

Artikel 1.11 Wet natuurbescherming voorziet in een algemene verplichting voor een ieder om voldoende zorg te dragen voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.

Het voornemen is om ter plekke van onderhavig projectgebied een vrijstaande levensloopbestendige woning te realiseren. Met inachtneming van deze ontwikkeling heeft Staro Natuur en Buitengebied op 23 maart 2021 een quickscan flora en fauna uitgevoerd op onderhavige locatie. De rapportage van dit onderzoek is bijgevoegd als **bijlage 5**.

In de rapportage wordt aangegeven dat het projectgebied matig geschikt foerageergebied voor vogels biedt. De werkzaamheden hebben hierop geen significant negatief effect. In het projectgebied is alleen nestgelegenheid aanwezig in het gebouw voor vogelsoorten waarvan het nest niet jaarrond beschermd is. In het gebouw zijn tijdens het veldbezoek geen nesten of sporen van vogels aangetroffen. Het gebouw dient te worden gesloopt wanneer geen broedgeval aanwezig is.

Bovendien gebruiken mogelijk algemene muizensoorten en egel het projectgebied als onderdeel van het leefgebied en hebben ze verblijfplaatsen in de nog aanwezige vegetatie of in holletjes in de grond. Voor algemene muizen en egel geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming. Voor het vernietigen van leefgebied en verblijfplaatsen van deze soorten hoeft geen ontheffing verkregen te worden. Door tijdens de werkzaamheden in één richting te werken kunnen eventueel aanwezige muizen vluchten. Aanwezige egels kunnen voorzichtig naar een nieuwe vergelijkbare locatie worden verplaatst of met zachte hand worden verjaagd, buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden. Een negatief effect van de werkzaamheden op overige grondgebonden zoogdieren kan worden uitgesloten.

Een en ander wordt in onderstaande tabel samenvattend weergegeven:

Soort(groep)	Bescherming	Functie plangebied	Mogelijk effect	Ontheffing nodig	Maatregelen
Vogels	§3.1 Wnb (nest niet jaarrond beschermd)	Nestgelegenheid in gebouw	Ja	Nee, mits maatregelen worden uitgevoerd	Slopen wanneer geen broedgeval aanwezig is en buiten broedseizoen
Algemene spits-, woel- en ware muizen en egel	§3.3 Wnb	Leefgebied en verblijfplaatsen	Ja	Nee, algehele vrijstelling	-

Initiatiefnemer is bereid om de voorgestelde maatregelen na te leven met als gevolg dat het doorvoeren van onderhavige ontwikkeling niet leidt tot een overtreding van de Wet natuurbescherming.

6.6 Duurzaamheid

Duurzame stedenbouw verbreedt de aandacht naar meer aspecten dan alleen de verkaveling en ontsluiting. Duurzaamheid gaat ook om een zuinig ruimtegebruik, milieuvriendelijkheid, veilig verkeer en vervoer en natuur en rekening houden met het waterhuishoudingsysteem, omgevingsinvloeden, landschapsstructuren en landschapselementen.

Dit betekent in de praktijk dat gelet moet worden op het materiaalgebruik, de vormgeving, gebruik van alternatieve energiebronnen, compact bouwen, intensief ruimtegebruik en flexibel bouwen (levensloopbestendig).
Duurzaam bouwen heeft een volwaardige plaats in het ontwerp, het bouwen en beheren van de bebouwing. Tijdens de bouw kan door zuinig om te gaan met bouwmaterialen worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat.

In onderhavig plan zijn met name de bouwkundige aspecten van belang. Deze zullen verder worden uitgewerkt in de aanvraag van de omgevingsvergunning activiteit bouwen.

7 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van de ontwikkeling dient in relatie tot de gemeentelijke financiën te zijn gewaarborgd. Daarbij dient ook te worden onderzocht of en in hoeverre de voorgenomen afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan aanleiding kunnen geven tot aanspraken om planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

7.1 Grondexploitatie

7.1.1 Algemeen

Afdeling 6.2 van de Wet ruimtelijke ordening draagt de titel 'Grondexploitatie'. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de mogelijkheden voor gemeenten (en ook provincie en Rijk indien deze als planwetgever optreden) om langs publiekrechtelijke weg eisen te stellen aan het in exploitatie brengen van gronden. Het gaat dan onder andere om eisen op het gebied van kostenverhaal, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap en fasering van de invulling van den openbare ruimte. Ook zijn in afdeling 6.2 Wro twee bepalingen opgenomen over de wijze waarop langs privaatrechtelijke weg eisen gesteld kunnen worden aan het in exploitatie brengen van gronden.

7.1.2 Exploitatieplan

Afdeling 6.4 Wro beschrijft een publiekrechtelijk stelsel waarbinnen door gemeenten (en in voorkomend geval provincie of Rijk) eisen gesteld kunnen worden aan de grondexploitatie. Dit publiekrechtelijk instrumentarium is aanvullend van aard. Het primaat ligt bij vrijwillige civielrechtelijke afspraken. Deze civielrechtelijke afspraken worden gemaakt in hetzij een anterieure overeenkomst (er is nog geen exploitatieplan vastgesteld) hetzij een posterieure overeenkomst (er is al een exploitatieplan vastgesteld).

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening geeft aan om welke bouwplannen het gaat.

Hoofdregel is dat er een plicht bestaat voor het opstellen van een exploitatieplan. Onder artikel 6.12, lid 2 Wro wordt hierop echter een aantal uitzonderingsmogelijkheden geboden:

- het verhaal van kosten over de in het plan of besluit begrepen kosten is anderszins verzekerd;
- het is niet nodig een tijdvak te bepalen waarbinnen de grondexploitatie zal plaatsvinden;
- het is niet nodig een fasering op te nemen waarbinnen werken, werkzaamheden en bouwplannen uitgevoerd moeten worden;
- het is niet nodig eisen en/of regels omtrent de uitvoering te stellen aan het bouwrijp maken en/of de inrichting van de openbare ruimte en/of de aanleg van nutsvoorzieningen;
- het is niet nodig regels te stellen omtrent de uitvoering van de in het bestemmingsplan opgenomen bepalingen omtrent sociale huur en/of koopwoningen, kavels voor particulier opdrachtgeverschap of branches in de detailhandel.

De gemeente Beek sluit een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer van het project. Hiermee is het kostenverhaal anderszins geregeld.

7.2 Planschade

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening biedt de grondslag voor de vergoeding van zogenoemde planschade. Deze schadevergoeding wordt (in beginsel) door het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente toegekend aan degene die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt.

Artikel 6.4a Wro bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met een initiatiefnemer van een planontwikkeling een overeenkomst te sluiten. De strekking van dergelijke planschadeovereenkomst is dat de door derden geleden schade geheel (of gedeeltelijk) voor rekening komt van de initiatiefnemer, omdat de schade voortvloeit uit het op zijn of haar verzoek ten behoeve van een planontwikkeling wijzigen van het bestemmingsplan of verlenen van een omgevingsvergunning.

In de met de gemeente Beek gesloten anterieure (exploitatie)overeenkomst zijn tevens afspraken aangaande planschade vastgelegd.

8 Afweging van belangen en conclusie

Initiatiefnemer heeft de wens om ter plekke van onderhavig projectgebied aan de Bongerd ong. te Spaubeek, kadastraal bekend als gemeente Spaubeek, sectie C nummer 169, een levensloopbestendige woning op te richten. Ten behoeve van deze ontwikkeling dient te worden afgeweken van het geldende bestemmingsplan 'Kern Spaubeek, herziening 2013', vastgesteld door de gemeenteraad op 24 oktober 2013. De gemeente Beek heeft kenbaar gemaakt hieraan medewerking te willen verlenen door toepassing van de procedure voor het afwijken van het bestemmingsplan ex artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo. Dit is op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo mogelijk indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Ten behoeve van de afwijkingsprocedure is aldus een ruimtelijke onderbouwing vereist. Voorliggend document voorziet daarin.

Tegen de realisering van het project bestaat vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar aangezien aan de volgende uitgangspunten c.q. randvoorwaarden wordt voldaan:

- het project is niet strijdig met het Rijks-, provinciale en regionale beleid;
- het project past binnen het gemeentelijke beleid en voldoet aan de door de gemeente gestelde randvoorwaarden;
- door de beoogde ontwikkeling treden er geen conflicterende belangen op ten aanzien van bedrijven en woningen in de omgeving;
- de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid vormen geen beletsel voor de realisatie van het project;
- het project heeft geen negatieve invloed op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, flora en fauna en natuur en landschap;
- het kostenverhaal met betrekking tot voorliggende ontwikkeling is verzekerd.

Op grond van vorenstaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat het voornemen niet bezwaarlijk is en in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

9 Bijlagen

1. Brief gemeente Beek d.d. 25 augustus 2021 (21uit019);
2. Rapportage verkennend bodemonderzoek d.d. 11 december 2020 (kenmerk: 201004.BKK);
3. Rapportage sanering asbestverontreiniging d.d. 23 maart 2021 (kenmerk: 210176.BKK);
4. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai d.d. 13 april 2022 (kenmerk: 20220016.01);
5. Quickscan flora en fauna d.d. 23 maart 2021 (kenmerk: 20210107).